KOMPETENZZENTRUM
STADTUMBAU

DOSSIER
PROJEKT LAUBENGANG-MODUL HALLE-NEUSTADT

SACHSEN-ANHALT

INHALT

Vorwort 3

Zukunftsfähiger Stadtumbau –
Individuelles Wohnen und Barrierefreiheit

Blickfang und Erschließungsmodul 5

Der Weg: Ausgangspunkt 7

Obere Etage sind „Problemzonen“ 8

Laubengangmodul Typ Basic 10

Laubengangmodul Typ Select 12

Pilotprojekt weckt weltweites Interesse 14

Modernes Wohnen mit Komfort 20

Impressionen zu den Umbauarbeiten 22

Thomas Webel

Minister für Landesentwicklung
und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

VERANTWORTUNG FÜR EIN „FLÄCHENDENKMAL“

Eigentlich ist die „Erfindung“ nicht neu. Der sogenannte Laubengang gilt in der Architektur seit jeher als funktionales Element von hohem praktischen Nutzen: Er erschließt oberhalb liegende Wohneinheiten, ohne dass dafür umbauter und damit teurer Raum – zum Beispiel als Flur in einem Gebäude – beansprucht wird. Neben diesem wirtschaftlichen Aspekt besitzen Laubengänge aber auch einen gestalterischen Wert. Im Gegensatz zu geschlossenen Häuserfronten, die oft trist, wuchtig und wenig einladend wirken, gliedert der Außengang die Fassade und strahlt Offenheit aus.

Wie gesagt: Diese Erkenntnisse sind nicht neu. Nur bleiben sie in der Praxis leider allzu oft unberücksichtigt. Allein deshalb verdient das von der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle Merseburg e.G. umgesetzte und vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr geförderte Projekt, das in dieser Publikation dokumentiert ist, schon einmal Respekt.

Doch es gibt einen weiteren Grund, die Maßnahme ausführlicher zu betrachten: der Standort, an dem sie realisiert wurde. Der Stadtteil Halle-Neustadt ist – mutig formuliert – so etwas wie ein Flächendenkmal der

Ostmoderne. Es sollte gepflegt und – noch wichtiger – mit kreativen Ideen weiterentwickelt werden, die Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und gestalterischen Anspruch auf sinnvolle Weise miteinander verbinden.

In diesem Dreiklang scheint mir die besondere Bedeutung des vorgestellten Projekts zu liegen, das eben nicht nur darauf abzielt, Wohnen ein bisschen schöner und ein bisschen angenehmer zu machen. Es geht auch um die Verantwortung für eine in den 1960er Jahren neu entstandene Stadt, die heute ein Stadtteil von Halle/Saale ist, aber nach wie vor in einer Reihe steht mit Brasilia und anderen Ikonen der Nachkriegsmoderne.

BLICKFANG UND ERSCHLIESSUNGSMODUL

Laubengänge waren schon vor Jahrhunderten beliebt und wurden an Gebäuden sowie in Parks und Gärten installiert. Im Freien umschließen rankende Pflanzen Holz- oder Metallspaliere und sorgen für ein schattiges Plätzchen, das vor allem im Sommer geschätzt wird. An Fassaden angebracht, fungieren sie als architektonisches Element, erschließen Gebäudeteile, sind Außensitz und Blickfang zugleich.

Ein frühes Beispiel für diese Bauform sind die Laubenganghäuser des Architekten Paul A. R. Frank, die zum Beispiel in Hamburg zu finden sind.

Allgemein wird der Laubengang an Wohnhäusern auch als Galerie bezeichnet. Wie der Korridor ist der Laubengang ein horizontales Erschließungselement in Kombination mit einer vertikalen, oft ebenfalls äußeren Erschließung, zum Beispiel einem Treppenturm.

Der Laubengang als sinnvolles Modul für den Stadtumbau wurde bisher kaum genutzt. Für die Quartiersgestaltung in Großwohnsiedlungen wie Halle-Neustadt ist der Laubengang jedoch ein interessantes Gestaltungselement und zugleich Erschließungsweg.

DER WEG: AUSGANGSPUNKT

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G. (BWG) hat im Vorfeld ihrer Sanierungsplanungen für das Objekt in der Azaleenstraße ihre Bestandsbauten im Hinblick auf Mieterstruktur und Leerstandsquote analysiert. Im Fokus standen Wohnhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren des Typs P2.

Basis der Erhebungen waren 2.368 Wohneinheiten, die sich zu 90 Prozent in Fünf- und Sechs-Geschossern befinden. Nach der Analyse durch die Hochschule Anhalt 2010 und 2011 stellte sich die Mieterstruktur wie folgt dar:

- 57 Prozent waren über 50 Jahre alt
- 47 % über 60 Jahre,
- 59 % waren Rentner,
- 35 % Single- und 57 % Zwei-Personenhaushalte,
- 87 % sind mit der Größe der Wohnung zufrieden und
- 91 % fühlen sich sicher in ihrer Wohnung.

Laut Umfrage der Studenten hatten alle Bewohner die Absicht, längerfristig in den Wohnungen zu bleiben. Auch die Bereitschaft, Mehrkosten für einen Aufzug zu tragen, war bei mehr als einem Drittel vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Analyse im Jahr 2011 hatte das Wohngebiet Halle-Neustadt einen Leerstand von 299 Wohneinheiten. Das entspricht 12,6 Prozent. 227 Wohnungen (75,9 % des Leerstandes), befanden sich in der 4. bis 6. Etage.

OBERE ETAGEN SIND „PROBLEMZONE“

Klares Ziel der BWG: Die Sanierung soll den Bedürfnissen der Mieter entsprechen, dem demografischen Wandel Rechnung tragen und zugleich den Leerstand verringern. Wenn die oberen Etagen der Wohnhäuser barrierefrei erreichbar und die Wohnungen modernisiert sind, lassen sie sich besser vermieten. Gerade ältere Menschen bleiben gern in ihren vier Wänden und sind für alle Maßnahmen dankbar, die ihren Alltag erleichtern.

Und die Sanierung soll auch zur Aufwertung des Quartiers beitragen. Der optische Eindruck mit neuer Fassade und moderne Wohnungen im Inneren lassen die Menschen gern nach Hause kommen. Bauherr, Planer und Architekten untersuchten verschiedene Varianten des Laubengangmoduls. Dabei standen unter anderem Realisierbarkeit, Bauzeit und Kosten im Fokus.

- Was ist sinnvoll? Treppenhaus, Fahrstuhl oder beides?
- Was ist bezahlbar und verursacht so wenige Einschränkungen wie möglich für die Mieter?

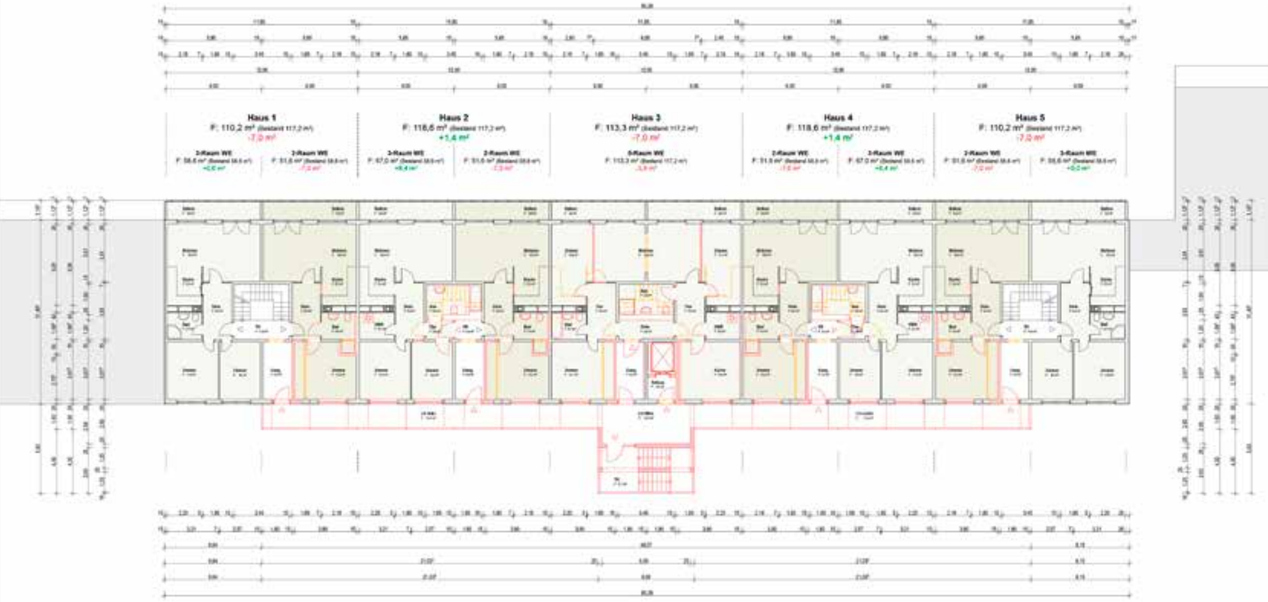
Drei Möglichkeiten wurden zunächst am Reißbrett entwickelt:

- Typ BASIC
- Typ SELECT und
- Typ SELEC PLUS.

Um möglichst viele Wohnungen barrierefrei zu erschließen, die Eingriffe an der Fassade gering zu halten und dementsprechend auch die Kosten, hat sich die BWG für die zweite Variante – Typ SELECT – entschieden.

BAUVORHABEN
Laubengang-Modul Sachsen-Anhalt - Va.1
Laubengang mit Aufzug für 5- oder 6-Geschosser des Typs P2, barrierefreie Erschließung der oberen 3 Etagen, von 5 Häusern

PLANBEZEICHNUNG
Grundriss Regelgeschoss (3.-5. OG)



BAUVORHABEN

Laubengang-Modul Sachsen-Anhalt - Va. 2

Laubengang mit Aufzug für 5- oder 6-Geschosser des Typs P2, barrierefreie Erschließung der oberen 3 Etagen, von 5 Häusern

PLANBEZEICHNUNG

Grundriss Regelgeschoss (3.-5. OG)

PILOTPROJEKT WECKT WELTWEITES INTERESSE

Die Grundidee, den Laubengang zur Aufwertung und Erschließung des Wohnhauses zu nutzen, ist nicht neu. Damit jedoch auch einen Wohnkomplex und perspektivisch ein ganzes Quartier aufzuwerten, ist für den Wohnungsbau durchaus innovativ. Eine technische Lösung in dieser Form gab es vorher nicht. „Zum ersten Mal wird in Deutschland an einem industriellen Wohnungsbau nachgewiesen, dass Laubengänge nur an den oberen Etagen installiert werden können", betont Genossenschaftsvorstand Dr. Ernst Isensee. die Besonderheit des Projekts in der Großwohnsiedlung Halle-Neustadt.

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G. hat damit ein Pilotprojekt initiiert, das nicht nur förderungswürdig ist, sondern sogar weltweite Beachtung findet. Auf einer großen Baumesse in Fuzhou (China) wurde das Projekt im Sommer 2015 vorgestellt und von Experten viel beachtet..

27
28
30

LAUBENGANGMODUL TYP SELECT PLUS

MODERNES WOHNEN MIT KOMFORT

In der Azaleenstraße 27 bis 31 in Halle-Neustadt ist das Laubengang-Modul inzwischen zu sehen. Aber der 3. Etage wurden Laubengänge außen angehangen und so 29 Wohnungen barrierefrei erschlossen. Und das ganz ohne Stützen. Die Gänge wurden im Beton des Wohnkomplexes verankert. Normalerweise geht beim Einbau von Aufzügen viel Wohnraum verloren. Bei der realisierten Variante wurden dagegen ab der 3. Etage bei vier der fünf Hauseingänge die Treppenhäuser zu Wohnraum.

Eine Besonderheit: Die Etagen sind per Aufzug nur mit einem speziellen Transponder erreichbar. Und Gäste müssen sich keine Gedanken machen, wo genau ihr Gastgeber wohnt: Der Fahrstuhl fährt automatisch in die Etage, in der geklingelt wurde. Das erleichtert die Orientierung und schafft mehr Sicherheit.

Umgestaltet wurden aber auch die Grundrisse der Wohnungen. Unter anderem sind Wohnküchen eingerichtet und Bäder vergrößert worden. Die alten, oft ungenutzten Dachterrassen sind inzwischen vollwertiger Wohnraum, der durch eine große Glasfront lichtdurchflutet ist. Auch die bestehenden, durch den Umbau nicht mehr benötigten, Treppenhäuser wurden zu Wohnraum umgestaltet. Dadurch ging keine Fläche verloren.

Aus den einst 36 Wohnungen sind 29 Wohnungen entstanden – und diese sind alle voll vermietet. Die meisten ehemaligen Mieter kamen nach dem Umbau zurück. Die Bauzeit betrug 13 Monate. 2,4 Millionen Euro haben die Arbeiten gekostet. Davon trägt das Land im Rahmen einer Förderung 775.000 Euro.

BWG
BWG

PROJEKTINFORMATIONEN ZUM LAUBENGANGMODUL:

1. Projektträger und Idee:
   Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle Merseburg (BWG) e. G.,
   Johann-Sebastian-Bach-Straße 23, 06124 Halle (Saale),
   Tel.: (03 45) 6 93 05

2. Gestaltung:
   Maigrün – Design & Architektur,
   Wilhelm-Külz-Straße 17, 06108 Halle (Saale), Tel.: (03 45) 2 09 88 67

3. Planung und Überwachung:
   Planungsgesellschaft Steiner + Palme mbH,
   Architektur Ingenieur Büro, Neundorfer Straße 2, 98527 Suhl,
   Tel.: (0 36 81) 71 27 20

4. Förderung:
   Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt,
   Turmschanzenstraße 30, 39114 Magdeburg, Tel.: (03 91) 5 67 75 20

Investitionsbank Sachsen-Anhalt –
Anstalt der Norddeutschen Landesbank,
Domplatz 12, 39104 Magdeburg, Tel.: (03 91) 5 89 17 45

FOTOGRAFIE / GRAFIK

Ministerium für Landesentwicklung
und Verkehr Sachsen-Anhalt (S. 3)
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e. G. (Titel, S. 5-19)
Maigrün – Design & Architektur
(Planskizzen)

KONZEPT / PRODUKTION

Nicole Bosold
Harald Kreibich
Yvonne Klein

Dezember 2015

IMPRESSUM

KOMPETENZZENTRUM STADTUMBAU
in der SALEG

Geschäftsführer Jo Schulz
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg

Fon +49.391.8503-410
Fax +49.391.8503-402
Mail kompetenzzentrum@saleg.de
Web www. kompetenzzentrum-stadtumbau.de

facebook.com/kompetenzzentrum.su